

**A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E
Blågårdsgade 29
2200 København N
CVR nr. 75615310**

Årsrapport

for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017

Administrator

**DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg**

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2017 for A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E.

Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 21. februar 2018

Administrator

DEAS A/S

Stine Roum
administrator

Brit T. Hansen
controller

Bestyrelsen

København N, den 21. februar 2018

Søren Riis-Vestergaard
formand

Inger Marie Vennize

Simon Thomsen

Carl Philip Diderichsen

Laura L.B. Sørensen

Per Skou

Lene Nielsen

Således godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 22. marts 2018.

Vedtaget andelskrone..... _____

dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E

Konklusion:

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-24. Årsregnskabet aflægges efter Årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse og administrator ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre foreningens bestyrelse og administrator enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt

om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse og administrator om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København Ø, den 21. februar 2018

Revisionsfirmaet
Niels Harder A/S
CVR-nr. 44682915

Niels Harder
Statsautoriseret revisor
MNE. Nr. 6186

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således at årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabet retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen under egenkapitalen som generalforsamlingsbestemte reserver, men medtages ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Nøgletalsoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

De anførte nøgletalsoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift og lejeindtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift og lejeindtægter samt forudbetalt boligafgift og lejeindtægt er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og lejeindtægt.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Avance ved salg af lejelejligheder indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Skat af udlejningsaktiviteter udgiftsføres i resultatopgørelsen. Værdien af negativ skattepligtig indkomst optages ikke i balancen som udskudt skatteaktiv.

Prioritetsafdrag vises som særskilt post i resultatopgørelsen. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til dagsværdi på grundlag af en valuarvurdering.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudt skat

Udskudt skat af ejendomsavance er ikke optaget i balancen, eftersom der stadig er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til pantebrevsrestgæld på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse	Regnskab 2017	Budget ikke revideret 2017	Regnskab 2016
Indtægter			
1 Indtægter	1.990.362	2.005.000	2.024.942
2 Vaskeri	-81.011	9.000	4.555
Indtægter i alt.....	1.909.351	2.014.000	2.029.497
Udgifter			
3 Ejendomsskatter og afgifter.....	558.929	555.000	559.342
4 Forsikringer og abonnemeter.....	87.714	110.000	259.461
5 Renholdelse og vicevært.....	125.356	137.000	129.250
Administrationshonorar.....	114.290	115.000	112.363
6 Øvrige administrationsomkostninger.....	140.790	149.000	205.437
7 Vedligeholdelse.....	188.456	142.600	339.863
8 Større vedligeholdelsesarbejder.....	144.148	478.000	0
9 Renteudgifter	166.363	166.400	448.792
Skat.....	33.153	45.000	29.527
Udgifter i alt.....	1.559.199	1.898.000	2.084.035
Driftsresultat.....	350.152	116.000	-54.538
Prioritetsafdrag.....	-116.028	-116.000	-157.324
Årets resultat.....	234.124	0	-211.862

Årets resultat overføres til overført resultat.

Aktiver	Balance 31/12 2017	Balance 31/12 2016
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
10 Ejendommen Blågårdsgade 29.....	159.700.000	147.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt.....	159.700.000	147.000.000
Anlægsaktiver i alt.....	159.700.000	147.000.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.....	42.534	45.555
Udlæg for lejere.....	5.239	898
Forsikringsskader.....	0	12.445
Igangværende salg andele.....	3.750	3.750
Forudbetalte omkostninger.....	6.926	6.651
18 Varmeregnskab.....	71.946	54.271
20 Vandregnskab.....	35.445	28.952
Tilgodehavender i alt.....	165.840	152.522
11 Likvide beholdninger.....	2.065.030	1.685.540
Omsætningsaktiver i alt.....	2.230.870	1.838.062
Aktiver i alt.....	161.930.870	148.838.062

Passiver	Balance 31/12 2017	Balance 31/12 2016
Egenkapital		
Andelsindskud.....	363.437	363.437
12 Opskrivning af ejendom.....	141.968.772	129.268.772
13 Reserver.....	13.933.437	13.583.285
Egenkapital i alt.....	156.265.646	143.215.494
Generalforsamlingsbestemte reserver		
14 Hensat til trapper.....	240.000	120.000
15 Hensættelse til udvendig vedligeholdelse.....	0	100.000
Generalforsamlingsbestemte reserver i alt.....	240.000	220.000
Egenkapital og generalforsamlingsbestemte reserver i alt.....	156.505.646	143.435.494
Langfristede gældsforpligtelser		
16 Prioritetsgæld.....	5.064.751	5.180.779
17 Depositum og forudbetalt leje.....	136.728	131.458
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	5.201.479	5.312.237
Kortfristede gældsforpligtelser		
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.....	37.291	1.878
Kreditorer.....	119.026	39.889
Skyldig indkomstskat.....	13.834	9.527
Anden gæld.....	46.324	39.037
19 Internetregnskab.....	7.270	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	223.745	90.331
Gældsforpligtelser i alt.....	5.425.224	5.402.568
Passiver i alt.....	161.930.870	148.838.062

22 Eventualforpligtelser

23 Andelsværdiberegning

24 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2017 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

Noter	Regnskab	Budget	Regnskab
	2017	ikke revideret 2017	
1 Indtægter			
Boligleje.....	57.514	56.000	55.522
Erhvervsleje.....	384.186	392.000	391.083
Boligafgift andelshavere.....	1.553.520	1.557.000	1.553.520
Moderniseringstillæg.....	971	0	0
Tomgang beboelse.....	-5.367	0	0
Tomgang, erhverv.....	0	0	-8.400
Tomgang, anden leje.....	-95	0	0
Lejetab, boliger.....	-4.627	0	0
Varmetab.....	-1.255	0	0
Andre indtægter.....	5.515	0	33.217
Indtægter i alt.....	1.990.362	2.005.000	2.024.942
2 Vaskeri			
Vaskeriindtægter.....	31.542	33.000	32.442
Levering af data.....	-3.671	-4.000	-3.669
Materialer.....	-6.428	-10.000	-9.598
Vedligeholdelse vaskeri.....	-102.454	-10.000	-14.620
Vaskeri i alt.....	-81.011	9.000	4.555
3 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter.....	236.552	237.000	242.617
El.....	52.014	50.000	41.893
Renovation.....	120.475	121.000	128.949
Rottebekæmpelse.....	1.902	2.000	1.902
Renhold fortove.....	5.313	6.000	4.858
Gårdbidrag.....	142.673	139.000	139.123
Ejendomsskatter og afgifter i alt.....	558.929	555.000	559.342
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	44.141	57.000	53.654
Arbejdsskadeforsikring.....	0	3.000	2.687
Service - Falck.....	7.281	7.000	7.112
Service - elektrolyse.....	11.191	13.000	14.470
Service - varmecentral.....	8.279	9.000	8.279
Service - vaskerimaskiner.....	0	4.000	0
Service - pumpebrønde.....	9.369	10.000	9.490
Service - graffiti.....	7.060	7.000	6.603
Antennesaldo ovf til drift.....	0	0	157.166
Øvrige abonnement.....	393	0	0
Forsikringer og abonnementer i alt.....	87.714	110.000	259.461

Noter	Regnskab 2017	Budget ikke revideret 2017	Regnskab 2016
5 Renholdelse og vicevært			
Rengøringsartikler.....	0	12.000	2.375
Vinduespolering.....	13.940	13.000	13.001
Ejendomsservice og trappevask.....	108.600	108.000	107.550
Anden renholdelse.....	0	0	1.750
Materialeudgifter.....	70	3.000	1.831
Drift af maskiner.....	178	0	0
Drift af fællesarealer.....	2.568	1.000	2.743
Renholdelse og vicevært i alt.....	<u>125.356</u>	<u>137.000</u>	<u>129.250</u>
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer.....	11.750	18.000	4.825
Godtgørelse til bestyrelse.....	16.000	20.000	22.400
Revisor.....	17.000	16.000	16.500
Advokat / juridisk bistand.....	0	0	7.500
Ingeniør / arkitekt.....	0	0	63.328
Valuar.....	15.625	16.000	15.625
Udarbejdelse af vand- og varmeregnskab.....	40.749	39.000	38.281
Gebyrer, tingbogsattester m.v.....	5.887	6.000	5.403
Porto.....	11.874	10.000	9.143
Mødeudgifter.....	21.905	22.000	22.432
Beboeraktiviteter.....	0	1.000	0
Gaver og repræsentation.....	0	1.000	0
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	<u>140.790</u>	<u>149.000</u>	<u>205.437</u>

Noter	Regnskab 2017	Budget ikke revideret 2017	Regnskab 2016
7 Vedligeholdelse			
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Døre i facade.....	1.428	0	0
Låse og nøgler.....	16.110	0	7.380
Tagrender/nedløb.....	8.893	0	0
<i>Overfladebeklædning</i>			
Tagbeklædning.....	0	0	2.750
<i>VVS-anlæg</i>			
Faldstammer.....	36.561	0	3.750
Afløb.....	19.313	0	0
Vandinstallationer.....	17.710	0	15.622
Radiatorer/Ventiler.....	13.361	0	23.653
Fyringsanlæg.....	0	0	1.937
Ventilationsanlæg.....	3.281	0	19.736
<i>El-anlæg</i>			
El-anlæg.....	3.250	0	0
Belysningsanlæg.....	3.802	0	6.984
Afbrydere og kontakter.....	0	0	1.511
Telefonanlæg.....	19.539	0	0
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Låger/porte.....	10.475	0	0
Kloakanlæg.....	0	0	36.063
Brønde og dæksler.....	14.534	0	0
Beplantning.....	199	0	477
Hensat til trapper.....	120.000	120.000	120.000
Hensat til vedligeholdelse.....	-100.000	-100.000	100.000
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	122.600	0
Vedligeholdelse i alt.....	188.456	142.600	339.863
8 Større vedligeholdelsesarbejder			
Klargøring af tagprojekt.....	75.550	170.000	0
Varmeforsyning, isolering.....	0	8.000	0
Kloak præventiv fornyelse.....	0	50.000	0
Portdække reparation.....	6.280	250.000	0
Modernisering Blågårdsgade 29B, st. th.....	62.318	0	0
Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....	144.148	478.000	0
9 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank.....	0	0	74
Administrationsbidrag.....	22.091	22.100	22.415
Prioritetsrenter.....	144.272	144.300	172.165
Tilskud økonomistyrelsen.....	0	0	-25.426
Låneomkostninger.....	0	0	26.736
Realiserede kurstab.....	0	0	252.828
Renteudgifter i alt.....	166.363	166.400	448.792

Noter				Regnskab 2017	Regnskab 2016
10 Ejendommen Blågårdsgade 29					
Anskaffelsessum.....				17.731.228	17.731.228
Op- og nedskrivning af ejendom.....				141.968.772	129.268.772
Ejendommen Blågårdsgade 29 i alt.....				159.700.000	147.000.000
Ejendommen er den 6. januar 2018 blevet vurderet af Lars Wissmann.					
11 Likvide beholdninger					
Nordea, 2216 8520 102 923.....				2.061.723	1.682.233
Nordea 2216 0746 204 841, bestyrelse.....				3.307	3.307
Likvide beholdninger i alt.....				2.065.030	1.685.540
12 Opskrivning af ejendom					
Saldo primo.....				129.268.772	118.768.772
Årets op-/nedskrivning.....				12.700.000	10.500.000
Opskrivning af ejendom i alt.....				141.968.772	129.268.772
13 Reserver					
Saldo primo.....				13.583.285	13.637.823
Prioritetsafdrag.....				116.028	157.324
Reserver.....				234.124	-211.862
Reserver i alt.....				13.933.437	13.583.285
14 Hensat til trapper					
Saldo primo.....				120.000	0
Årets bevægelser.....				120.000	120.000
Hensat til trapper i alt.....				240.000	120.000
15 Hensættelse til udvendig vedligeholdelse					
Saldo primo.....				100.000	0
Årets bevægelser.....				-100.000	100.000
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse i alt.....				0	100.000
16 Prioritetsgæld					
	Bidrag	Rente	Afdrag		
Nordea Kredit 2,8082% 5.266.000.....	22.091	144.272	116.028	5.064.751	5.180.779
Prioritetsgæld i alt.....	22.091	144.272	116.028	5.064.751	5.180.779
Kreditforeningslån byfornyelse					
Realkredit Danmark 2,5% 22.466.400.....	0	0	761.479	16.292.181	16.951.070
Realkredit Danmark 2,5% 6.678.600.....	0	0	229.165	4.947.600	5.145.625
Realkredit Danmark 2,5% 1.542.000.....	0	0	50.874	1.198.386	1.241.750
Kreditforeningslån byfornyelse i alt.....	0	0	1.041.518	22.438.167	23.338.445

Restgæld på kreditforeningslån vedrørende byfornyelse indgår ikke i gælden idet, der på lånene er 100 % offentlig ydelsesstøtte. Lånene indgår dermed heller ikke i forningens opgørelse af andelskronens værdi efter §5, stk. 2 i lov om andelsboligforeninger og andre bogfællesskaber samt foreningens vedtægter.

NoterRegnskab
2017Regnskab
2016**Oplysninger om realkreditlån**

Realkredit Danmark 2,5% 22.466.400 er et indekslån med en restløbetid på 21 år og 6 måneder. Administrationsbidraget udgør pt. 0,22%. Obligationsrestgælden andrager kr. 17.321.161.

Realkredit Danmark 2,5% 6.678.600 er et indekslån med en restløbetid på 22 år. Administrationsbidraget udgør pt. 0,22%. Obligationsrestgælden andrager kr. 5.646.413.

Realkredit Danmark 2,5% 1.542.000 er et indekslån med en restløbetid på 24 år. Administrationsbidraget udgør pt. 0,22%. Obligationsrestgælden andrager kr. 1.521.330.

Nordea Kredit 2,8082% 5.266.000 er et kontantlån med en restløbetid på 28 år og 3 måneder. Administrationsbidraget udgør pt. 0,43%. Obligationsrestgælden andrager kr. 5.262.461.

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2017 kr. 5.262.461.

Næste års afdrag udgør kr. 119.300

17 Depositum og forudbetalt leje

Depositum.....	120.626	117.578
Forudbetalt husleje.....	16.102	13.880
Depositum og forudbetalt leje i alt.....	136.728	131.458

18 Varmeregnskab

Opkrævet aconto, indeværende år.....	-328.500	-328.674
Forbrug fjernvarme.....	400.446	382.945
Varmeregnskab i alt.....	71.946	54.271

19 Internetregnskab

A/C Internet.....	-64.570	0
Udgifter Internet.....	57.300	0
Internetregnskab i alt.....	-7.270	0

20 Vandregnskab

Opkrævet aconto, indeværende år.....	-104.566	-113.956
Forbrug vand.....	140.011	142.908
Vandregnskab i alt.....	35.445	28.952

21 Antenneregnskab

Saldo primo.....	0	171.928
Opkrævet aconto, indeværende år.....	0	-120.559
Udgifter til kabel TV og internet.....	0	105.797
Afregning af årets regnskab.....	0	-157.166
Antenneregnskab i alt.....	0	0

22 Eventualforpligtelser**Ejendomsavancebeskatning**

A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven når det sidste lejemål (erhvervs-mæssig anvendelse) overgår til andel. Skattepligten omfatter alle lejelejligheder overgået efter 19. maj 1994, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af balancen.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og således ikke optaget i balancen, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Sikkerhedsstillelse

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på kr. 39.924.000 til sikkerhed for gæld til Nordea.

Regnskab
2017

Regnskab
2016

Noter

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 5.064.751 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 159.700.000.

Noter

23 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffessummen.....	17.731.228
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 6. januar 2018 af Lars Wissmann.....	159.700.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2016.....	86.000.000

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2017.....	156.265.646
Opskrivning ejendom, tilbageført.....	-141.968.772
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....	<u>-39.768.096</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2017.....	<u>-25.471.222</u>
	<u>-25.471.222</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>363.437</u> <u>-70,0843</u>

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra b :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2017.....	156.265.646
Ejendommens værdi reguleres således:	
Værdi j.f. punkt b ovenfor.....	159.700.000
Bogført værdi.....	<u>-159.700.000</u> 0
Prioritetsgæld:	
Kursværdi.....	-5.262.461
Bogført værdi.....	<u>5.064.751</u> -197.710
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....	<u>-39.768.096</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2017.....	<u>116.299.840</u>
	<u>116.299.840</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>363.437</u> <u>320,0000</u>

Valuarværdien på kr 159.700.000 er ikke baseret på en afkastprocent. Det er derfor ikke muligt at oplyse om valuarværdiens følsomhed overfor ændringer i afkastprocenten.

Valuarværdien er kr. 73.700.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2017.....	156.265.646
Ejendommens værdi reguleres således:	
Værdi j.f. punkt c ovenfor.....	86.000.000
Bogført værdi.....	<u>-159.700.000</u> -73.700.000
Prioritetsgæld:	
Kursværdi.....	-5.262.461
Bogført værdi.....	<u>5.064.751</u> -197.710
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....	<u>-39.768.096</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2017.....	<u>42.599.840</u>
	<u>42.599.840</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>363.437</u> <u>117,2138</u>

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 320,0000.

Noter

24 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2017 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger.....	55	4.978,0
B2	Erhvervsandele.....	0	0,0
B3	Boliglejemål.....	1	104,0
B4	Erhvervslejemål.....	3	382,0
B5	Fælleslokale.....	1	16,0
B6	I alt	60	5.480,0

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				x
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Boligafgiften fordeles efter den oprindelige leje.				

D1	Foreningens stiftelsesår.....	1984
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1908

	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:	

Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	

	Kr.	Gns.kr/m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.....	159.700.000	29.142
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	40.008.096	7.301

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	25,1%
----	--	-------

	Ja	Nej
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gn.snitlig kr. / andels-m ² / år		
H1	Boligafgift.....			312
H2	Erhvervslejeindtægter.....			77
H3	Boliglejeindtægter.....			12
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) gnsn. kr./andels-m ²	53	-11	70

		Gn.snitlig kr. / andels-m ²		
K1	Andelsværdi.....			23.363
K2	Gæld - omsætningsaktiver.....			642
K3	Teknisk andelsværdi.....			24.004

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. / m ²)	20	22	31
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. / m ²)	54	0	26
M3	Vedligeholdelse i alt (gns. kr. / m ²)	74	22	57

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			97%
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag / andels-m ²	56	32	23

Bilag til note 23 , regnskab 2017

Adresse	Areal	Gældende boligafgift pr. måned	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone 320,0000	Betalt altan
Blågårdsgade 29, 1. tv.	112 m ²	3.061,00	8.556,00	2.737.920	
Blågårdsgade 29, 1. th.	130 m ²	3.653,00	10.190,40	3.260.928	70.281
Blågårdsgade 29, 2. tv.	112 m ²	3.159,00	8.808,90	2.818.848	
Blågårdsgade 29, 2. th.	130 m ²	3.653,00	10.190,40	3.260.928	70.281
Blågårdsgade 29, 3. tv.	112 m ²	3.159,00	8.808,90	2.818.848	
Blågårdsgade 29, 3. th.	130 m ²	3.653,00	10.190,40	3.260.928	70.281
Blågårdsgade 29, 4. tv.	112 m ²	3.159,00	8.808,90	2.818.848	
Blågårdsgade 29, 4. th.	130 m ²	3.653,00	10.190,40	3.260.928	70.281
Blågårdsgade 29, 5. tv.	108 m ²	2.913,00	8.158,63	2.610.762	
Blågårdsgade 29, 5. th.	126 m ²	3.399,00	9.518,40	3.045.888	70.281
Blågårdsgade 29 A, 1. tv.	130 m ²	3.903,00	10.816,20	3.461.184	
Blågårdsgade 29 A, 1. th.	112 m ²	3.159,00	8.556,10	2.737.952	
Blågårdsgade 29 A, 2. tv.	130 m ²	3.653,00	10.190,40	3.260.928	
Blågårdsgade 29 A, 2. th.	112 m ²	3.159,00	8.808,90	2.818.848	
Blågårdsgade 29 A, 3. tv.	130 m ²	3.653,00	10.190,40	3.260.928	
Blågårdsgade 29 A, 3. th.	112 m ²	3.159,00	8.808,90	2.818.848	
Blågårdsgade 29 A, 4. tv.	130 m ²	3.653,00	10.190,40	3.260.928	
Blågårdsgade 29 A, 4. th.	112 m ²	3.159,00	8.808,90	2.818.848	
Blågårdsgade 29 A, 5. tv.	126 m ²	3.399,00	9.518,40	3.045.888	
Blågårdsgade 29 A, 5. th.	108 m ²	2.901,00	8.136,90	2.603.808	
Blågårdsgade 29 B, st. tv.	75 m ²	1.843,00	5.158,00	1.650.560	
Blågårdsgade 29 B, 1. tv.	84 m ²	1.997,00	5.671,50	1.814.880	
Blågårdsgade 29 B, 1. th.	60 m ²	1.472,00	4.166,70	1.333.344	
Blågårdsgade 29 B, 2. tv.	84 m ²	1.997,00	5.671,50	1.814.880	127.868
Blågårdsgade 29 B, 2. th.	60 m ²	1.472,00	4.166,70	1.333.344	
Blågårdsgade 29 B, 3. tv.	84 m ²	1.997,00	5.671,50	1.814.880	127.868
Blågårdsgade 29 B, 3. th.	60 m ²	1.472,00	4.166,70	1.333.344	
Blågårdsgade 29 B, 4. tv.	84 m ²	1.997,00	5.671,50	1.814.880	127.868
Blågårdsgade 29 B, 4. th.	60 m ²	1.472,00	4.166,70	1.333.344	
Blågårdsgade 29 B, 5. tv.	82 m ²	1.842,00	5.259,30	1.682.976	127.868
Blågårdsgade 29 B, 5. th.	55 m ²	1.287,00	3.667,50	1.173.600	
Blågårdsgade 29 C, st.	50 m ²	1.227,00	3.472,50	1.111.200	
Blågårdsgade 29 C, 1.	75 m ²	1.822,00	5.157,60	1.650.432	119.190
Blågårdsgade 29 C, 2.	83 m ²	2.009,00	5.693,10	1.821.792	119.190
Blågårdsgade 29 C, 3.	83 m ²	2.009,00	5.693,10	1.821.792	151.461
Blågårdsgade 29 C, 4.	83 m ²	2.009,00	5.693,10	1.821.792	127.868
Blågårdsgade 29 C, 5.	81 m ²	1.955,00	5.533,80	1.770.816	159.492
Blågårdsgade 29 D, st.	70 m ²	1.721,00	4.860,90	1.555.488	
Blågårdsgade 29 D, 1.	83 m ²	2.009,00	5.693,10	1.821.792	127.868
Blågårdsgade 29 D, 2.	83 m ²	2.009,00	5.693,10	1.821.792	127.868
Blågårdsgade 29 D, 3.	83 m ²	2.009,00	5.693,10	1.821.792	127.868
Blågårdsgade 29 D, 4.	83 m ²	2.009,00	5.693,10	1.821.792	127.868
Blågårdsgade 29 D, 5.	81 m ²	1.955,00	5.281,00	1.689.920	127.868
Blågårdsgade 29 E, st. tv.	60 m ²	1.472,00	4.166,70	1.333.344	
Blågårdsgade 29 E, st. th.	75 m ²	1.843,00	5.208,30	1.666.656	
Blågårdsgade 29 E, 1. tv.	60 m ²	1.472,00	4.200,00	1.344.000	70.281
Blågårdsgade 29 E, 1. th.	84 m ²	2.039,00	5.772,60	1.847.232	127.868
Blågårdsgade 29 E, 2. tv.	60 m ²	1.491,00	4.217,10	1.349.472	70.281
Blågårdsgade 29 E, 2. th.	84 m ²	2.039,00	5.772,60	1.847.232	127.868
Blågårdsgade 29 E, 3. tv.	60 m ²	1.491,00	4.217,10	1.349.472	70.281
Blågårdsgade 29 E, 3. th.	84 m ²	2.039,00	5.772,60	1.847.232	127.868
Blågårdsgade 29 E, 4. tv.	60 m ²	1.491,00	4.217,10	1.349.472	70.281
Blågårdsgade 29 E, 4. th.	84 m ²	2.039,00	5.772,60	1.847.232	151.461
Blågårdsgade 29 E, 5. tv.	55 m ²	1.310,00	3.718,20	1.189.824	70.281
Blågårdsgade 29 E, 5. th.	82 m ²	1.883,00	5.360,40	1.715.328	172.868
I alt	<u>4.978 m²</u>	<u>129.460,00</u>	<u>363.437,23</u>	<u>116.299.914</u>	<u>3.238.756</u>